

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG HAK KREDITOR DALAM MELAKSANAKAN
EKSEKUSI SELAKU PEMEGANG JAMINAN DENGAN HAK TANGGUNGAN**



NASKAH PUBLIKASI SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

BINTANG ADITA PUTRI

C.100.090.140

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2014

PENGESAHAN

Naskah Publikasi Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



(Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N)

Pembimbing II



(Inayah, S.H., M.H.)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bintang Adita Putri
NIM : C 100 090 140
Fakultas/Jurusan : Hukum/Ilmu Hukum
Jenis : Skripsi
Judul : TINJAUAN YURIDIS TENTANG HAK KREDITOR DALAM MELAKSANAKAN EKSEKUSI SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN UNDANG-UNDANG NO. 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PKPU

Dengan ini menyatakan bahwa saya menyetujui untuk :

1. Memberikan bebas hak royalti kepada Perpustakaan UMS atas penulisan karya ilmiah saya, demi pengembangan ilmu pengetahuan.
2. Memberikan hak menyimpan, mengalih mediakan/mengalih formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikan, serta menampilkannya dalam bentuk *softcopy* untuk kepentingan akademis kepada Perpustakaan UMS, tanpa perlu memintai ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta.
3. Bersedia dan menjamin untuk menanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UMS, dari semua bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Surakarta, Juli 2014


BINTANG ADITA PUTRI
C 100 090 140

ABSTRAK

Bintang Adita Putri. NIM C100090140. *Tinjauan Yuridis tentang Hak Kreditor dalam Melaksanakan Eksekusi Selaku Pemegang Hak Tanggungan Dikaitkan dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Skripsi Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2014*

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian antara kedua undang-undang tersebut menyangkut hak kreditor pemegang jaminan hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi setelah debitur dinyatakan pailit. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan kedua undang-undang tersebut. Hak eksekusi kreditor menurut undang-undang kepailitan ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. Kreditor separatis yang haknya ditangguhkan tersebut dapat mengajukan permohonan untuk mengangkat penangguhan tersebut atau mengubah syarat penangguhan. Meski terdapat perbedaan, pada prinsipnya, kedua undang-undang tersebut sama-sama memberikan jaminan bagi kreditor selaku pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi haknya.

Katakunci : kreditor separatis, kepailitan, hak tanggungan

ABSTRACT

This research aims to determine the concordance between the two laws concerning the rights of creditors are holders of the mortgage rights in carrying out executions after the debtor is declared bankrupt. The results showed that the holder of the mortgage rights remain authorized to any right acquired under the provisions of the two laws. Execution creditor rights under bankruptcy law is suspended for a period not exceeding 90 (ninety) days from the date of the bankruptcy decision is pronounced. Separatist creditor whose rights are suspended can apply to lift the suspension or change the terms of the suspension. Although there is a difference, in principle, both the law equally provide guarantees for creditors as the holder of mortgage rights to execute their rights.

Keywords : separatist creditor, bankruptcy, mortgage

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan, meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional yang termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu salah satunya adalah untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Dalam rangka mewujudkan tujuan nasional tersebut maka perlu adanya pembangunan yang merata di segala bidang, salah satunya adalah bidang ekonomi. Pertumbuhan ekonomi suatu bangsa mengakibatkan pemanfaatan tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia itu sendiri. Dalam melaksanakan pembangunan di sektor ekonomi, faktor permodalan sangatlah penting. Masyarakat mulai mengembangkan usaha yang selalu menambah modalnya dengan cara kredit atau melakukan pinjaman melalui lembaga perbankan.

Dewasa ini, salah satu kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan jaminan hak tanggungan meskipun di dalam hukum jaminan dikenal jaminan lainnya seperti fidusia dan gadai. Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih *preferent* terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.¹

¹Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Permbentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, hal.1

Suatu usaha seringkali mengalami kendala seperti keadaan keuangan pelaku usaha sudah sedemikian rupa sehingga sampai pada titik keadaan berhenti membayar yaitu para pelaku usaha tidak lagi memiliki kesanggupan untuk membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo hingga dinyatakan pailit.

Pada hakekatnya kepailitan merupakan sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitur untuk kepentingan para krediturnya. Debitur yang dinyatakan pailit kehilangan hak penguasaan terhadap harta benda yang ia miliki. Penyelesaian *boedel* pailit tersebut diserahkan pada kurator yang dalam menjalankan tugasnya diawasi oleh Hakim Pengawas yang ditunjuk oleh hakim Pengadilan Niaga.² Kepailitan akan menyangkut pada status hukum dari subjek hukum yang bersangkutan (baik subjek hukum pribadi atau badan hukum) maka harus mengikuti syarat dan prosedur tertentu sehingga dinyatakan pailit dengan berdasarkan putusan hakim. Salah satu syarat pengajuan kepailitan adalah si debitur harus mempunyai dua atau lebih kreditor yang salah satunya telah jatuh tempo. Hal tersebut menunjukkan bahwa perkara kepailitan bersumber pada masalah utang piutang.

Hak eksekusi kreditor khususnya pemegang jaminan dengan hak tanggungan terhadap harta kekayaan debitur yang telah dijaminkan oleh debitur pailit atas kewajiban-kewajibannya diatur dalam Pasal 56 ayat 1 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Disamping ketentuan tersebut, hak eksekusi kreditor pemegang hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

²Ridwan Khairandy, 2000, *Kepailitan di Indonesia*, Jurnal Magister Hukum Bisnis, Vol.2 No.1, hal. 67.

Dalam Pasal 21 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang tersebut. Ketentuan tersebut lebih ditujukan untuk lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap obyek tanggungan. Namun, di dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tidak dijelaskan mengenai ketentuan yang mengatur hubungan antara Pasal 56 ayat 1 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dengan Pasal 21 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan-permasalahan yaitu mengenai hak-hak kreditur pemegang jaminan hak tanggungan setelah debitur dinyatakan pailit berdasarkan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, mengenai hak-hak kreditur pemegang jaminan hak tanggungan setelah debitur dinyatakan pailit berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan kesesuaian antara hak-hak kreditur yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan hak-hak kreditur yang diatur dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum kreditur pemegang jaminan hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi jaminan setelah debitur

dinyatakan pailit menurut Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, untuk mengetahui hak-hak kreditur pemegang hak tanggungan setelah debitur dinyatakan pailit berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan untuk mengetahui apabila terdapat kesesuaian antara hak-hak kreditur yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan hak-hak kreditur yang diatur dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Adapun manfaatnya adalah agar dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum perdata pada umumnya dan khususnya dalam bidang hukum jaminan yang berkaitan dengan jaminan hak tanggungan dan dapat memberikan penjelasan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian dengan jaminan hak tanggungan dan masyarakat dapat mengetahui secara pasti hak dan kewajibannya masing-masing.

Metode penelitian adalah salah satu sarana untuk mengembangkan dan mengetahui kebenaran suatu pengetahuan. Oleh karena itu sebelum penulis melakukan penelitian hendaknya penulis menentukan terlebih dahulu metode yang hendak dipakai. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif karena dalam penelitian ini mengkonsepsikan hukum sebagai norma kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan yang berdaulat yang bertujuan untuk membahas permasalahan tentang hak-hak kreditur pemegang jaminan hak tanggungan setelah debitur dinyatakan pailit. Data yang dikumpulkan adalah berupa data primer dan data sekunder. Sifat dari jenis penelitian yang digunakan adalah

deskriptif kualitatif karena penelitian ini bertujuan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang hak-hak kreditur pemegang jaminan hak tanggungan setelah debitur dinyatakan pailit.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hak-hak Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Setelah Debitur Dinyatakan Pailit berdasarkan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit yang dilakukan antara kreditur dengan debitur dengan jaminan hak tanggungan ada kalanya terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur sampai akhirnya debitur mengalami pailit. Seringkali yang terjadi adalah debitur memiliki beberapa kreditur. Terlebih lagi, apabila debitur tidak saja dapat dikatakan wanprestasi melainkan dalam keadaan berhenti membayar. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UUK) berpengaruh besar terhadap lembaga hak tanggungan.

Debitur yang dapat dinyatakan pailit adalah debitur yang mempunyai 2 (dua) atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya 1 (satu) utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Utang adalah kewajiban untuk melakukan sesuatu meskipun bukan merupakan kewajiban tersebut dapat menimbulkan kerugian uang bagi pihak kepada siapa kewajiban tersebut harus dipenuhi.³ Jika seorang debitur hanya mempunyai satu kreditur dan debitur tidak membayar utangnya dengan sukarela, kreditur akan menggugat debitur secara perdata ke Pengadilan Negeri yang

³Siti Anisah, 2008, *Perlindungan Kepentingan Kreditur dan Debitur dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*, Jakarta: Total Media, hal. 55.

berwenang dan seluruh harta kekayaan debitor menjadi sumber pelunasan utangnya kepada kreditor tersebut. Selain itu, jika debitor hanya mempunyai satu kreditor maka seluruh harta kekayaan debitor otomatis menjadi jaminan atas pelunasan utang debitor tersebut dan tidak perlu pembagian secara *pro rata dan pari passu*.⁴ Hasil bersih eksekusi harta debitor dipakai untuk membayar kreditor tersebut.⁵

Undang-Undang Kepailitan di Indonesia mengenal adanya prinsip "*paritas creditorum*" yang berarti bahwa semua kreditor memiliki hak yang sama atas pembayaran dan hasil kekayaan debitor pailit akan dibagikan secara proporsional menurut besarnya tagihan mereka. Dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan (UUK), disebutkan bahwa khusus mengenai kreditor separatis maupun kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitor dan haknya didahulukan.

Ketika pernyataan pailit telah dijatuhkan kepada debitor maka akan berakibat seluruh kekayaan debitor menjadi sitaan umum di bawah pelaksanaan kurator. Pada saat itu juga akan diklasifikasikan kreditor mana saja yang termasuk dalam kategori kreditor separatis, kreditor preferen atau kreditor konkuren.⁶

Akibat kepailitan terhadap barang jaminan, yang di dalamnya termasuk hak tanggungan diatur dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan disebutkan bahwa dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57 dan Pasal 58 setiap kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak

⁴Jono, 2008, *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 5.

⁵Imran Nating, 2004, *Peranan dan Tangung Jawab Kurator Dalam Pegurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 2-3.

⁶Hasil wawancara pribadi dengan Hakim Niaga Pengadilan Negeri Semarang, Boedi Soesanto (Semarang 20 Februari 2014)

tanggungan, hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Kata “seolah-olah tidak terjadi kepailitan”, tidak berarti bahwa benda yang diikat dengan jaminan kebendaan tertentu menjadi kebal dari kepailitan. Benda tersebut tetap merupakan bagian dari harta pailit, namun kewenangan eksekusinya diberikan kepada kreditor pemegang jaminan kebendaan tersebut.

Kreditur pemegang hak tanggungan kedudukannya adalah sebagai kreditur separatis sehingga mereka dapat langsung melakukan eksekusi atas benda-benda yang menjadi jaminan. Pengaruh kepailitan terhadap hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan bahwa hak eksekusi kreditur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan hak-hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.

Selama jangka waktu penangguhan, kurator dapat menggunakan harta pailit berupa benda tidak bergerak maupun benda bergerak atau menjual harta pailit yang berupa benda bergerak yang berada dalam penguasaan kurator dalam rangka kelangsungan usaha debitor, dalam hal telah diberikan perlindungan yang wajar bagi kepentingan kreditor atau pihak ketiga. Tujuan yang hendak dicapai dalam penangguhan eksekusi hak tanggungan yakni untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian, untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit dan untuk memungkinkan kurator melaksanakan tugasnya secara optimal.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa penundaan eksekusi bukanlah semata-mata demi kepentingan kreditor belaka. Tujuan yang dimaksud oleh Pasal 56 ayat (1) UUK ini sama artinya bahwa harta debitor yang sebelum kepailitan telah dibebankan dengan hak tanggungan merupakan harta pailit ketika debitor tersebut dinyatakan pailit.⁷

Undang-Undang Kepailitan No. 37 Tahun 2004 juga memberikan konsekuensi hukum yang pasti apabila terjadi *insolvensi* dalam masa tenggang penangguhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 57 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan. Undang Kepailitan ternyata debitor dinyatakan *insolvensi* sebagaimana dalam Pasal 178 Undang-Undang Kepailitan maka demi hukum penangguhan tersebut berakhir. Berkaitan dengan masa penangguhan (*stay*), kreditor pemegang hak tanggungan dapat mengajukan permohonan kepada kurator untuk mengangkat atau mengubah syarat-syarat penangguhan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan.

Jadi, kewenangan kreditor separatis pemegang jaminan hak tanggungan yakni dalam masa sebelum jatuhnya putusan pailit (kecuali dilakukan sita jaminan), setelah berakhirnya insolvensi, dan selama dua bulan sejak insolvensi. Dalam waktu dua bulan dimaksud bukan berarti kreditor separatis sudah harus selesai melakukan eksekusi melainkan dalam jangka waktu tersebut kreditor separatis sudah mulai melakukan proses eksekusi.⁸

Sementara pihak yang berwenang sendiri untuk mengeksekusi bisa kreditor separatis dan bisa juga kurator. Hal ini tergantung pada hubungan aset dengan

⁷Sutan Remy Sjahdeini, 2002 *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening juncto Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998*, Jakarta: Pustaka Utama Graffiti, hal. 284.

⁸Munir Fuady, 2010, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 101.

kreditor (dijaminkan atau tidak) dan bergantung pada waktu kapan eksekusi dilaksanakan.⁹

Hak-hak Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Setelah Debitor Dinyatakan Pailit berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah beserta bangunan di atasnya yang dijadikan jaminan atas pelunasan utang-utang tertentu yang mengutamakan kreditor-kreditor tertentu daripada kreditor-kreditor lainnya. Dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tidak menutup kemungkinan debitor cidera janji hingga mengalami pailit dimana debitor tidak mampu melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para krediturnya.

Adanya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai jaminan khusus hak atas tanah berfungsi untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan dan mengakomodasi pihak-pihak pemberi kredit dengan jaminan hak tanggungan untuk disalurkan kepada masyarakat secara aman sesuai amanat undang-undang.

Penjelasan Umum angka 1 alinea 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menyebutkan bahwa:

”Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

⁹*Ibid.*

Dari penjelasan di atas, terlihat bahwa undang-undang memberikan pernyataan tegas bahwa kreditor pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan diutamakan daripada kreditor-kreditor lainnya. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam hubungan utang piutang sehingga kedudukan kreditor tersebut timbul karena ada utang piutang antara kreditor dan debitor.

Sebagaimana yang terkandung dalam undang-undang tersebut, maka unsur-unsur pokok hak tanggungan antara lain¹⁰ a) hak tanggungan adalah hak jaminan pelunasan utang; b) objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA; c) hak tanggungan dapat dibebankan terhadap tanahnya (hak atas tanah) saja tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu; d) utang yang dijamin harus suatu utang tertentu; e) memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Perjanjian dengan jaminan hak tanggungan memberikan konsep bahwa hak-hak atas barang jaminan tetap dimiliki oleh debitor sedang kreditor hanya memiliki hak jaminan atas harta kekayaan debitor berdasarkan perjanjian yang dibuat bersama.¹¹ Kreditor berhak menjual barang-barang jaminan tersebut jika debitor mengalami kegagalan dalam pembayaran utang-utang dan bunganya kepada kreditor.¹²

Hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum Undang-Undang

¹⁰Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, hal. 11.

¹¹Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hal. 141.

¹²Gerald G.Thain, *A Basic Outline of The Law of Secured Transaction*, dalam *Seri Dasar Hukum Ekonomi 4*, 1998, Jakarta: Proyek Elips, hal. 153

No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan angka 3 huruf c. Dengan dipenuhinya asas spesialisitas dan asas publisitas tersebut maka akan diperoleh pengikatan jaminan utang secara sempurna sehingga memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan terutama bagi kreditor dan debitur.¹³

Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Penjelasan Umum angka 4 alinea 2 pada bagian akhir menjelaskan tentang kedudukan diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan:

”...bahwa apabila debitor cidera janji kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi-preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.”

Penjelasan Umum UUHT tersebut memberikan pengertian kepada kita bahwa kedudukan diutamakan ini merupakan kewenangan oleh undang-undang terhadap kreditor untuk menjual tanah hak tanggungan melalui pelelangan umum. Dalam hal ini, J. Satrio memberikan penjelasan mengenai hak mendahului :

”Didahulukan disini adalah didahulukan dalam mengambil pelunasan atas penjualan eksekusi benda hipotik. Bahwa kedudukan ”preferen” (lebih didahulukan itu) berkaitan dengan hasil eksekusi, akan tampak jelas kalau kita hubungkan dengan Pasal 1132 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa pada dasarnya para kreditor berbagi ponds-ponds harta benda milik debitor. Dengan memperjanjikan dan memasang Hak Tanggungan-dulu hipotik-maka kreditor menjadi preferen atas hasil penjualan benda tertentu milik debitor-atau milik pemberi jaminan-yang diberikan sebagai jaminan khusus, dalam arti, menyimpang dari asas Pasal 1132 tersebut diatas, ia berhak mengambil lebih dahulu uang hasil eksekusi benda hipotik.”¹⁴

¹³M.Bahsan, 2012, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 24.

¹⁴J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 97.

Pemegang hak tanggungan dapat ditentukan menurut peringkat kreditor pemegang hak tanggungan. Peringkat hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 5 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sebagai jaminan untuk melunasi utang lebih dari satu orang kreditor. Peringkat tersebut ditentukan berdasarkan tanggal pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan (Pasal 54 ayat (1) UUHT).

Pasal 5 ayat (3) UUHT mengatur bahwa peringkat kreditor pemegang hak tanggungan ditentukan berdasarkan tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu nomor akta yang lebih kecil atau yang dibuat lebih dahulu mempunyai kedudukan yang dibuat lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi atau diutamakan dibanding akta (APHT) yang mempunyai nomor yang lebih besar.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memang tidak menjelaskan arti dari peringkat pemegang hak tanggungan secara terperinci. Untuk memahami maksud dari adanya peringkat hak tanggungan, J.Satrio memberikan pengertian bahwa:

”Dalam hal debitor wanprestasi (kreditor pemegang hak tanggungan) yang mempunyai kedudukan yang lebih tinggi mempunyai hak untuk mengambil pelunasan lebih dahulu dari hasil eksekusi benda jaminan, dengan konsekuensinya, bahwa kreditor pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih tinggi mempunyai kemungkinan pelunasan yang lebih besar atas tagihannya, karena ia mengambil lebih dahulu dari hasil eksekusi.”¹⁵

Sehingga kreditor pemegang hak tanggungan pertama tentu mempunyai kedudukan lebih tinggi dari kreditor kedua, ketiga, dst. Hal tersebut terkait dengan

¹⁵*Ibid*, hal. 205

pelaksanaan eksekusi nantinya karena tentu saja kreditor peringkat pertama mempunyai hak mendahului dari kreditor peringkat lainnya.

Salah satu ciri dari hak tanggungan ialah mudah dan pasti eksekusinya. Dalam Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa apabila debitor cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Eksekusi dalam hubungannya dengan hak tanggungan berkaitan dengan penjualan menggunakan cara lelang obyek hak tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada kreditor pemegang hak tanggungan. Yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta otentik).¹⁶

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

Penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan atas kesepakatan para pihak jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Selanjutnya dalam Pasal 21 dinyatakan bahwa apabila pemberi hak tanggungan sampai dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang

¹⁶Salim H.S., 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal. 189.

diperolehnya menurut ketentuan undang-undang tersebut. Dengan demikian, pemegang hak tanggungan sebagai kreditur separatis tetap memiliki hak untuk didahulukan walaupun pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit.

Kesesuaian antara Hak-hak Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Undang-Undang Kepailitan kaitannya dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Kepailitan merupakan suatu proses dimana seorang debitor yang mempunyai kesulitan untuk membayar utangnya diurus oleh kurator yang bertugas untuk menjual aset debitor tersebut dan membayarkannya kepada kreditor. Apabila memungkinkan, debitor dapat mengajukan perdamaian untuk menghindari terjadinya pailit.¹⁷ Kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Kekayaan debitor yang dikenai agunan akan dipisahkan saat debitor tersebut pailit. Dengan demikian, obyek hak tanggungan tidak akan disatukan dengan harta pailit untuk dibagi-bagikan kepada kreditor lainnya.¹⁸

Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan No. 37 Tahun 2004 dan Pasal 21 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sama-sama memberikan jaminan bagi kreditor selaku pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi haknya. Akan tetapi, Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan No. 37 Tahun 2004 memberikan perbedaan. Terlihat adanya perbedaan dalam kedua pasal bahwa Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan No. 37 Tahun 2004 menetapkan adanya masa penangguhan sedangkan Pasal 21 Undang-Undang No. 4

¹⁷Hasil wawancara pribadi dengan Hakim Niaga Pengadilan Negeri Semarang, Boedi Soesanto (Semarang 20 Februari 2014)

¹⁸*Ibid.*

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak menetapkan adanya masa penangguhan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya.

Selanjutnya dalam Pasal 57 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan disebutkan bahwa kreditor atau pihak ketiga yang haknya ditangguhkan dapat mengajukan permohonan kepada curator untuk mengangkat penangguhan atau mengubah syarat penangguhan. Apabila curator menolak maka permohonan tersebut dapat diajukan kepada hakim pengawas. Jadi, kreditor dapat mengajukan penangguhan dibatalkan sehingga kreditor dapat melakukan eksekusinya sendiri. Kemudian, kreditor pemegang hak tanggungan yang melaksanakan haknya tersebut, wajib memberikan pertanggungjawabannya kepada kurator tentang hasil penjualan benda yang menjadi agunan.

Dengan demikian, hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan yang terdapat dalam Undang-Undang Kepailitan dan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sesuai dan saling melengkapi. Di dalam Undang-Undang Kepailitan sendiri juga tidak terdapat aturan untuk mengesampingkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: *pertama*, hak-hak kreditor pemegang jaminan hak tanggungan setelah debitor dinyatakan pailit menurut Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU adalah pemegang hak tanggungan tersebut dapat melaksanakan haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Kedudukannya sebagai

kreditor separatis dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitor dan haknya didahulukan.

Mereka dapat langsung melakukan eksekusi atas benda-benda yang menjadi jaminan. Hak eksekusi kreditor untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator tersebut ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. Kreditor yang haknya ditangguhkan tersebut dapat mengajukan permohonan kepada curator untuk mengangkat penangguhan atau mengubah syarat penangguhan.

Kedua, hak-hak kreditor pemegang jaminan hak tanggungan setelah debitor dinyatakan pailit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang tersebut. Pemegang hak tanggungan sebagai memiliki hak diutamakan sehingga dapat mengeksekusi objek hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan seperti tidak ada kepailitan.

Pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lainnya dengan pengecualian bahwa atas kesepakatan dari pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan.

Ketiga, hak-hak kreditor pemegang hak tanggungan yang terdapat dalam Undang-Undang Kepailitan dan Undang-Undang Hak Tanggungan pada prinsipnya adalah sesuai dan saling melengkapi. Kedua undang-undang tersebut sama-sama memberikan jaminan bagi kreditor selaku pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi haknya.

Meskipun dalam Undang-Undang Kepailitan terdapat masa penangguhan hak kreditor yang disebutkan dalam Pasal 56 dan Pasal 59 ayat (1) telah memberikan perbedaan tetapi perlu dilihat pula aturan lain dalam undang-undang tersebut menyangkut hak eksekusi kreditor. Pasal 57 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan menyebutkan bahwa kreditor atau pihak ketiga yang haknya ditangguhkan dapat mengajukan permohonan kepada kurator untuk mengangkat penangguhan atau mengubah syarat penangguhan. Apabila kurator menolak maka permohonan tersebut dapat diajukan kepada hakim pengawas.

Jadi, kreditor dapat mengajukan penangguhan dibatalkan sehingga kreditor dapat melakukan eksekusinya sendiri. Selanjutnya, kreditor pemegang hak tanggungan yang melaksanakan haknya tersebut, wajib memberikan pertanggungjawabannya kepada kurator tentang hasil penjualan benda yang menjadi agunan.

Saran

Seyogyanya aturan mengenai syarat penangguhan terkait dengan hak eksekusi kreditor pemegang jaminan hak tanggungan dalam kedua undang-undang tersebut lebih disesuaikan agar tidak menimbulkan kesan adanya benturan norma antara yang satu dengan yang lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Anisah, Siti. 2008. *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*. Jakarta: Total Media
- Bahsan, M. 2012. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers
- Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Permbentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- Jono. 2008. *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Khairandy, Ridwan. 2000. "Kepailitan di Indonesia". *Jurnal Magister Hukum Bisnis*, Vol.2 No.1
- Nating, Imran. 2004. *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Excute Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Salim, H.S. 2008. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Satrio, J. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2002. *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening juncto Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998*. Jakarta: Pustaka Utama Graffiti